



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO WA
 - z.B. 0.4
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) WA1
 - z.B. 0.4
 - 2.2 maximal zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO) GRZ 0.4
 - z.B. TH=max.6.8m
 - 2.3 maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO) TH=max.6.8m
 - z.B. FH=max.10.5m
 - 2.4 Nutzungsschablone FH=max.10.5m
 - z.B. 0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.1.1 nur Doppelhäuser
 - 3.1.2 nur Doppelhäuser und Hausgruppen
 - 3.2 abweichende Bauweise siehe schriftlicher Teil
 - 3.3 Baugrenze
 - 3.4 Gebäudestellung: Hauptseiten parallel bzw. rechteckig, Hauptfirstrichtung WA7
- Flächen für den Gemeinbedarf § 5 (2) 2 u. (4), § 9 (1) 5 u. (6) BauGB
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf GRZ 0.4
 - 4.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen SD: TH=max.10,0m
 - 4.3 Neupostolische Kirche FH=max.15,0m
 - 4.4 PD: TH=max.10,0m
 - 4.5 FH=max.13,0m
 - 4.6 a1
- Verkehrsräume § 9 (1) 11 BauGB
 - 5.1 Verkehrsräume
 - 5.2 Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
 - 6.1 Grünflächen

- Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Anpflanzungen § 9 (1) 25 und (6) BauGB
 - 7.1 Baum Standort variabel ○
 - Fläche zum Anpflanzen von Anpflanzen von Bäumen und Strüchern ○ ○ ○ ○
 - 7.2 PF1-PF5 siehe planungsrechtl. Festsetzungen z. B. PF1
- Sonstige Planzeichen
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB
 - Stellplätze St
 - Garagen Ga
 - Tiefgarage TGa
 - Carport Cp
 - 8.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Wiesloch § 9 (1) 21 und (6) BauGB ○ ○ ○ ○
 - 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB ○ ○ ○ ○
 - 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO ○ ○ ○ ○
 - 8.5 objektbezogener Lärmschutz DIN 4109 z.B. LS IV
 - 8.6 Geplante Bebauung (Entwurf) Der dargestellte Grenzverlauf entspricht VN 2003/28 ○ ○ ○ ○

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt Wiesloch

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Alte Heerstrasse"

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 617), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am 00.00.2003

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. am 00.00.2003

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt. am 00.00.2003

Bebauungsplanentwurf
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am 00.00.2003

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausliegen. von 00.00.2003 bis 00.00.2003

Eingeschränkte Beteiligung
nach § 3(3) BauGB Fristablauf am 00.00.2003

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anträgen als Satzung beschlossen. am 00.00.2003

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Auffertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Leimen, den 00.00.2003
BF Baufinanz GmbH
St. Ignerer Straße 32
69181 Leimen
Tel.: 06224/9714-0

Leimen, den 00.00.2002
Wiese + Zuber GmbH
Vermessung - Stadtplanung
Barlachstr. 25 69226 Nüblach
Tel.: 06224/73380

Abgest. 20
WIESLOCH
21. JUN. 2004/
der BÜRMANN 2005

Antrag Nr. 21-2511.1-24/15
Genehmigt (§ 10 Abs 2 BauGB)
Kanzlei, den 11.04.2005
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10(3) BauGB am 00.00.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete-Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§ 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- SD Satteldach
PD Pultdach
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,
§§ 22 und 23 der BauNVO)

-  Baugrenze
- Bauweise:
- o offene Bauweise
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - a1-a3 abweichende Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf,

Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4,
§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

-  Kirche-Symbol

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich
-  Öffentliche Parkfläche
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)
-  Ein- u. Ausfahrtsbereich

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
- Gr öffentliche Grünfläche
pGr private Grünfläche
V Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
-  Anpflanzung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
-  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
-  Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LS II, LS IV Objektbezogener Lärmschutz
DIN 4109
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Linien ohne begrenzenden Charakter

-  Linie Firststrichung



STADT WIESLOCH

Projekt: VBP Alte Heerstraße

Plantyp: Legende



erstellt von: Br

M: 1:1300

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m



Datum: 27.04.2010

1	WA	2	WA	3	WA	4	WA	5	WA	6	
GRZ 0.4		GRZ 0.4		GRZ 0.4		GRZ 0.4		GRZ 0.4		GRZ 0.4	
TH=max. 6.8m		TH=max. 6.8m		TH=max. 6.8m		TH=max. 8.0m		SD: TH=max.10.0m		H=max. 14.0m	
FH=max.10.5m		FH=max.10.5m		FH=max.10.5m		FH=max.12.0m		FH=max.15.0m			
		a2 		a3 		0		PD: TH=max.10.0m		0	
								FH=max.13.0m			
								a1			



STADT WIESLOCH

erstellt von: Br

Projekt: VBP Alte Heerstraße

Plantyp: Nutzungsschablone

M: 1:550



Datum: 26.04.2010



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTE HEERSTRASSE“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Heerstraße“

und

die örtlichen Bauvorschriften „Alte Heerstraße“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.
3. Durchführungsvertrag

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 6 (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Im WA 2-4 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die max. zulässige Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt (a2).
Im WA 5 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die max. zulässige Gebäudelänge wird auf 20 m begrenzt (a3).
Im WA 7 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäudelängen bis zu 75 m zulässig (a1).
- 4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
Garagen (Ga), Tiefgaragen (TGa), Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore (Cp) und Nebenanlagen (Na) sind gemäß § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen entsprechend der eingetragenen Zweckbestimmung zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind in Hausgruppen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens eine Wohnung je Mittelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Endhaus, in Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen je Haus zulässig.

7 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Im WA 1 bis WA 7 sind die belasteten Oberböden in einer Mächtigkeit von 30 cm vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleifen. Das dabei anfallende Material kann bei der Herstellung des Lärmschutzwalls (vgl. Ziff. 8.1) in dessen Kern eingebaut werden. Der Lärmschutzwall ist mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 20 cm Mächtigkeit abzudecken.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Baugrundstücke nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 20 cm Mächtigkeit abzudecken.

Überschüssiger Erdaushub kann auf dem Baugrundstück verbleiben und ist ebenfalls mit nachweislich unbedenklichem Material von mindestens 20 cm Mächtigkeit abzudecken.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

8.1 Lärmschutzwall

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzte Grünfläche ist als Lärmschutzwall mit einer Höhe von min 3,0 m über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den WA 1 bis WA 5 sind die zur B 3 orientierten Außenfassaden der Gebäude oberhalb des untersten Vollgeschosses gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

Im WA 6, WA 7 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die zur ‚Alten Heerstraße‘ orientierten Außenfassaden der Gebäude gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV entsprechend auszubilden. Schlafräume sind an der von der ‚Alten Heerstraße‘ abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

9.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit PF 1 bezeichneten Flächen sind 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und mindestens 30 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Malus spec (Apfel, vorzugsweise alte regionale Sorten wie Brettacher, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Winterrambour, Champagner-Renette, Zabergäurenette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter Berlepsch,

Pyrus spec (Birne, vorzugsweise alte Sorten wie Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Clairgeaus Butterbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Frühe aus Trevox, Madame Verté)

Prunus avium f. d. (Kirsche, z. B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Burlat)

Prunus domestica (Zwetschge/Pflaume, z. B. Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Anna Späth)

Prunus domestica (Mirabelle, z. B.: Nancy Mirabelle, Große Grüne Reneklode)

Juglans regia (Walnuss), Veredelungen, nur nahe der Böschungskrone, wegen der Großkronigkeit im Adultstadium).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirne), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche).

- 9.2 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit PF 2 bezeichneten Flächen sind 2-3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und mindestens 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Malus spec (Apfel, vorzugsweise alte regionale Sorten wie Brettacher, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Winterrambour, Champagner-Renette, Zabergäurenette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter Berlepsch,

Pyrus spec (Birne, vorzugsweise alte Sorten wie Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Clairgeaus Butterbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Frühe aus Trevox, Madame Verté)

Prunus avium f. d. (Kirsche, z. B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Burlat)

Prunus domestica (Zwetschge/Pflaume, z. B. Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Anna Späth)

Prunus domestica (Mirabelle, z. B.: Nancy Mirabelle, Große Grüne Reneklode)

Juglans regia (Walnuss), Veredelungen, nur nahe der Böschungskrone, wegen der Großkronigkeit im Adultstadium).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirne), *Corylus avellana* (Hasel-

nuss), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche).

- 9.3 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit PF 3 bezeichneten Flächen sind 2-3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und mindestens 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Malus spec (Apfel, vorzugsweise alte regionale Sorten wie Brettacher, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Winterrambour, Champagner-Renette, Zabergäurennette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter Berlepsch,

Pyrus spec (Birne, vorzugsweise alte Sorten wie Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Clairgeaus Butterbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Frühe aus Trevox, Madame Verté)

Prunus avium f. d. (Kirsche, z. B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Burlat)

Prunus domestica (Zwetschge/Pflaume, z. B. Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Anna Späth)

Prunus domestica (Mirabelle, z. B.: Nancy Mirabelle, Große Grüne Reneklode)

Juglans regia (Walnuss), Veredelungen, nur nahe der Böschungskrone, wegen der Großkronigkeit im Adultstadium).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirne), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche).

- 9.4 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit PF 4 bezeichneten Flächen sind 2-3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und mindestens 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Malus spec (Apfel, vorzugsweise alte regionale Sorten wie Brettacher, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Winterrambour, Champagner-Renette, Zabergäurennette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter Berlepsch

Pyrus spec (Birne, vorzugsweise alte Sorten wie Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Clairgeaus Butterbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Frühe aus Trevox, Madame Verté)

Prunus avium f. d. (Kirsche, z. B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Burlat)

Prunus domestica (Zwetschge/Pflaume, z. B. Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Anna Späth)

Prunus domestica (Mirabelle, z. B.: Nancy Mirabelle, Große Grüne Reneklode)

Juglans regia (Walnuss), Veredelungen, nur nahe der Böschungskrone, wegen der Großkronigkeit im Adultstadium).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirne), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche).

- 9.5 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit PF 5 bezeichneten Flächen sind 3-4 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und mindestens 30 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Malus spec (Apfel, vorzugsweise alte regionale Sorten wie Brettacher, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Winterrambour, Champagner-Renette, Zabergäurennette, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter Berlepsch)

Pyrus spec (Birne, vorzugsweise alte Sorten wie Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Clairgeaus Butterbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Frühe aus Trevox, Madame Verté)

Prunus avium f. d. (Kirsche, z. B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Burlat)

Prunus domestica (Zwetschge/Pflaume, z. B. Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Anna Späth)

Prunus domestica (Mirabelle, z. B.: Nancy Mirabelle, Große Grüne Reneklode)

Juglans regia (Walnuss), Veredelungen, nur nahe der Böschungskrone, wegen der Großkronigkeit im Adultstadium).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirne), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche).

- 9.6 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus intermedia* (nordische Mehlbeere), *Sorbus decora* (Schmuck- Eberesche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Fraxinus ornus* (Blumenesche).

- 9.7 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

Sorbus aria (schwedische Mehlbeere), *Sorbus intermedia* (nordische Mehlbeere), *Sorbus decora* (Schmuck-Eberesche), *Fraxinus ornus* (Blumenesche)

- 9.8 Auf den im zeichnerischen Teil im WA 7 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Standorten sind Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

randlich zu pflanzen: *Sorbus intermedia* (nordische Mehlbeere).

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche).

- 10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen sind zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Wiesloch zu belasten.

- 11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6 m über Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Im WA 1-5 beträgt diese Höhe 0,4 m.

Der Bezugspunkt dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als angrenzende Verkehrsfläche ist für das WA 1 der Reitplatzweg, für das WA 2 die Planstraße 2, für das WA 3 die Planstraße 3, für das WA 4 die Planstraße 4, für WA 5 und WA 6 die Planstraße 5 sowie für das WA 7 die Alte Heerstraße zu wählen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ALTE HEERSTRASSE“

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Dabei sind folgende Dachneigungen festgelegt: 5-30° für Pultdächer sowie 30-45° für Sattel- und Walmdächer. Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 2,5 m auszuführen. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden, der Abstand vom Ortgang ist auf min. 0,75 m festgelegt.

2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m² je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind nicht zulässig.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

Betula pendula (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuss), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder -linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über vorhandenem Gelände.

offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder –linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände.

Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Crataegus laevitaga (Weissdorn), Prunus avium (Vogelkirsche).

6 Aussenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig.

7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen folgende Anzahl an Stellplätzen herzustellen:

Im WA 1 bis WA 6:

Für jede Wohnung 2 Stellplätze.

Im WA 7:

Für jede Wohnung bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für jede Wohnung ab 90 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

HINWEISE

1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Neben dem Bauantrag ist dann auch ein wasserrechtlicher Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung zu stellen, da Versickerungen in Gewerbegebieten nicht generell erlaubnisfrei sind.

3 Versorgung mit Gas

Mit Baumpflanzungen ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Gas-Hochdruckleitungsanlage einzuhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg AG zu beachten. Das Projekt ist frühzeitig mit den Stadtwerken Heidelberg AG, Abteilung 52, Postfach 105540, 69045 Heidelberg abzustimmen.

4 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0721/ 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Bauherr frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

In der Nähe des Plangebietes sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

- 1.1 Das Plangebiet des VBP liegt am westlichen Ortsrand von Wiesloch und besitzt eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich des VBP umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 13550, 13551, 13552, 13553, 13554, 13555, 13556 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 13549 und 13537.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird im Osten durch die „Alte Heerstraße“ begrenzt. Die Nachbarschaft ist dort von Wohnbebauung geprägt. Weiter nach Norden hin schließt sich an diese Wohnbebauung der Geschäftskomplex der Fa. MLP an.

Im Norden ist das Plangebiet an den „Reitplatzweg“ angebunden. In der dortigen Nachbarschaft wird weiter Landwirtschaft betrieben.

An der südlichen Grenze des Gebietes schließt sich Wohnnutzung an. Hier entsteht derzeit ein Neubau der Lebenshilfe Wiesloch.

Nach Westen hin grenzen eine Reitanlage sowie Wiesen und Felder an. Die Bundesstraße 3 verläuft in ca. 210 m Entfernung in Nord-Süd-Richtung.

- 1.2 Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, hauptsächlich nach Einfamilienhäusern, vor allem im Ballungsraum Mannheim/Heidelberg ist groß. Wegen der sehr hohen Grundstückspreise ist eine Realisierung von solchen Baumaßnahmen kaum möglich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aus dem Jahr 2000 ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. z. T. als Aussiedlerhof dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde in der Zwischenzeit aufgegeben, was sich während der Fortschreibung des Flächennutzungsplan noch nicht abgezeichnet hatte.

Da sich die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Wiesloch seit der erstmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1980 im Wesentlichen auf ein großes Gebiet im Südosten des Stadtgebietes (Äußere Helde) konzentriert und dessen Aufsiedelung aber bislang noch nicht umgesetzt werden konnte, ist die Stadt Wiesloch vor dem Hintergrund des enormen Siedlungsdrucks gezwungen, auch andere, kleinere Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Dies sind in der Vergangenheit in der Regel Gewerbe- und Industriebrachen oder sonstige kleinere Flächen gewesen, für die entweder Baurecht nach § 34 BauGB bestand oder für die Baurecht über einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan geschaffen werden musste. Da ein Flächennutzungsplan eine recht lange Rechtswirksamkeit besitzt, wurden in Einzelfällen auch solche Flächen entwickelt, die im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt waren. So auch das jetzt zu überplannende Gebiet, das sich auf Grund seiner Lage am westlichen Siedlungsrand und der vorhandenen Infrastruktur für eine Wohnnutzung besonders eignet.

Mit der ‚Alten Heerstraße‘ ist die äußere Erschließung des Gebiets bereits vorhanden, Kindergärten, Schulen, Spiel- u. Freizeiteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in geringer Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, umliegende Städte und Gemeinden sind auch per Rad oder Auto schnell zu erreichen. Diese Rahmenbedingungen, gepaart mit durchdachten und kostengünstigen Wohnhäusern, sind ideal, um junge Familien anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des VBP sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet Wohnbauzwecken zuzuführen und somit den sich im Laufe der letzten Jahre veränderten Ansprüchen und Nachfragegewohnheiten nach preiswertem Wohnraum in Wiesloch Rechnung zu tragen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der

Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim hat in seiner Sitzung am 21.11.2002 einen Beschluss zur Teiländerung gefasst.

- 1.3 Das Baukonzept sieht vor, das Areal nachfragekonform zu einem großen Teil mit Einfamilienwohnhäusern, hier als Reihen- oder Doppelhäuser, zu bebauen. Diese Häuser sollen über zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoß verfügen.

Entlang der „Alten Heerstraße“ ist eine verdichtete, möglichst geschlossene Bebauung vorgesehen. Als Sicht- u. Lärmschutz für die dahinter liegenden Einfamilienhäuser sollen hier bis zu vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoß entstehen.

Die verdichtete Bebauung von großzügigen Flächen mit geringer Überbauung (hier Aussiedlerhof) wird in Zukunft mehr an Bedeutung gewinnen. Im konkreten Fall bietet sich eine Bebauung geradezu an. Sie führt die Bebauung entlang der „Alten Heerstraße“ nach Norden hin fort und bildet gleichzeitig die Verlängerung der Bebauung an der Gerbersruhstraße.

Unter Ziff. 1.2 ist bereits aufgeführt, dass der Standort ideal zur Ansiedelung junger Familien geeignet ist. Durch den Anschluss des Gebietes an die „Alte Heerstraße“ und den Reitplatzweg, dessen Ausbau Bestandteil der Planung ist, ist eine preiswerte und sichere Erschließung und Verkehrsanbindung möglich, was einer kostengünstigen Bebauung zu Gute kommt.

Durch eine moderate Grundstücksausnutzung und die aufgelockerte Anordnung der Baukörper passt sich das Gebiet harmonisch in die bestehenden Strukturen um das Plangebiet herum ein.

Das im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Grundstück entlang der Alten Heerstraße ist als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ festgesetzt. Hier ist beabsichtigt, eine neuapostolische Kirche zu bauen. Wohnungen, auch im Rahmen der kirchlichen Nutzung, sollen hier ausgeschlossen sein.

2 Erschließung

- 2.1 Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger durchgeführt.
- 2.2 Das Baugebiet wird über die „Alte Heerstraße“ an das Straßennetz angebunden. Zwei Ein- u. Ausfahrten sorgen für einen sicheren und schnellen Verkehrsfluss.
- 2.3 Das Plangebiet soll mit Gas beheizt werden. Der Anschluss des Gebietes über die „Alte Heerstraße“ ist möglich.
- 2.4 Die Zuwasserversorgung soll an das in der „Alten Heerstraße“ bestehende Netz angeschlossen werden.
- 2.5 Die Abwasserentsorgung soll über ein getrenntes Entwässerungssystem erfolgen. Die Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierzu wurde die derzeitige Nutzung des Grundstücks mit der künftigen Bebauung und Nutzung durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 (3) Hessisches Naturschutzgesetz) verglichen (s. Seiten 14-16).

Zu den vorgegebenen Wertepunkten können nach 3.2.3 bis zu 10 Punkte Zuschlag /Abschlag als Korrekturwert angesetzt werden. So wurde für das Abwasserkonzept im Trennverfahren ein Zuschlag für befestigte Flächen von 10 Punkten angesetzt, da das Regenwasser direkt in den Leimbach eingeleitet wird. Ferner erfolgte eine Aufwertung der Garagen durch Dachbegrünung.

Aufgrund des „Hessischen Modells“ ergibt sich für den Bestand ein Biotopwert von 463.188 Punkten und für die vorgesehene Planung 327.086 Punkten. Dies entspricht einem Ausgleich von 71 %.

Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass der durch die Nutzungsänderung des Grundstückes im Vergleich zur derzeitigen Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden kann.

Im Plangebiet wird künftig ein höherer Versiegelungsgrad und ein geringerer Grünanteil vorhanden sein. Zur Vermeidung/Verminderung bzw. zur Kompensation des Eingriffs werden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen festgesetzt. So entsteht beispielsweise ein begrünter Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche. Die Westseite des Walles wird über einen öffentlichen Fußweg für die Allgemeinheit zugänglich. Die Ostseite wird den angrenzenden Baugrundstücken als private Grünfläche zugeschlagen. Es ist davon auszugehen, dass der neue Wohnraum überwiegend von Selbstnutzern erworben wird. So kann damit gerechnet werden, dass dort entsprechende Grünanlagen angelegt und gepflegt werden, die das Gesamtbild des Gebietes bereichern. Bei den Ausgleichsmaßnahmen kommen ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher zur Verwendung. Zufahrten zu den Garagen sowie die Stellflächen werden generell mit wasserdurchlässigem Belag wie z. B. Rasenpflaster oder Fahrspuren ausgeführt.

Das ca. 40 m südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende, nach § 24 a NatSchG geschützte Biotop Nr. 6718-226-0050 wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4 Prüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Nach dem UVPG ist bei bestimmten verwaltungsbehördlichen Verfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne von Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

Eine generelle UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht nicht, da bereits der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 17.000 m² weit unter der für eine generelle UVP-Pflicht maßgeblichen im Bebauungsplan zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m² liegt.

Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG entfällt, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls unterhalb der in Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung festgelegten Grenze von 20.000 m² nach Bebauungsplan zulässiger Grundfläche liegt.

5 Bodenschutz

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink) zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastetes Erdreich als auch um eine anthropogene Belastung aufgrund des historischen Bergbaus. Dadurch finden sich in weiten Teilen des Stadtgebietes schwermetallbelastete Böden und Schlacken.

In Kenntnis dieses Sachverhaltes wurde bereits im Vorfeld des VBP ein Bodengutachten für den Geltungsbereich erstellt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die vorhandenen Böden nur teilweise, und wenn, dann nur mäßig belastet sind. Im Hinblick auf die geringen Belastungen empfiehlt er, anfallendes Aushubmaterial im den neu anzulegenden Lärmschutzwall zu verbauen. Die Vermeidung von Kosten zur Abfuhr von Erde deckt sich gut mit dem Anspruch des VBP, preiswerten Wohnraum zu schaffen.

6 Geräuschsituation

6.1 Im Mai 2001 wurde von der Stadt Wiesloch eine schalltechnische Untersuchung als Voruntersuchung zum Baugebiet in Auftrag gegeben. Die Firma Bender+Stahl kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Geräuschwerte, sowohl für WA als auch für MI ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden können.

6.2 Für die vorliegende Planung wurde anhand der Daten aus der Verkehruntersuchung Stadt Wiesloch vom Ing. Büro Bender+Stahl von 1999 (Prognosehorizont 2010/2015, Verkehrsstärke der B 3 22.250 Kfz/24 h, Alte Heerstraße 8.900 Kfz/24 h) neu ermittelt (vgl. Schalltechnische Beurteilung v. 28.08.2003, ergänzt: 24.10.2004 im Anhang).

An der B 3 zugewandten Gebäudeseite der geplanten Gebäude werden ohne Schallschutzmaßnahmen im Erdgeschoß zwischen 55,2 und 55,6 dB(A) tagsüber ermittelt. Im Dachgeschoß beträgt dieser Wert ca. 0,4 dB(A) mehr. Eine Vergleichsberechnung mit einem Lärmschutzwall entlang der Westseite des Baugebietes erzielt erst bei einer theoretischen Höhe von 7 m eine nennenswerte Lärmschutzminderung. Bei einer als realistisch anzusetzenden Wallhöhe von 3 m ergibt sich im Erdgeschoß gerade noch eine rechnerische Minderung von max. 0,4 dB(A). Für das Ober- und das Dachgeschoß wird keine Minderung erzielt. Da der Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) nur gering überschritten wird, wird aufgrund der ungewöhnlich hohen Aufwendungen für aktiven Lärmschutz hier angeraten, passiven Lärmschutz für das Ober- bzw. Dachgeschoß vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt hier Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)) fest.

Entlang der Alten Heerstraße ist an der zugewandten Baugrenze mit einem Immissionspegel von 66,6 – 68,2 dB(A) zu rechnen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier aufgrund der Lage der Straße nicht möglich. Der Bebauungsplan legt hier Lärmpegelbereich IV für passive Schallschutzmaßnahmen fest. Diese Maßnahmen können dadurch unterstützt werden, wenn Aufenthaltsräume an die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

Durch die alltägliche Nutzung des Reitplatzes entstehen keine Lärmemissionen durch die Zufahrt über den Reitplatzweg und dem Parkplatz (ca. 50 Kfz tagsüber für Unterstellung / Pflege der Pferde und Reitstunden).

Das jährliche große Reitturnier (3Tage im August) zählt entsprechend der 18. BImSchV zu den seltenen Ereignissen. Hierbei erfolgt eine Beschallung des Turnierplatzes (südwestlich der geplanten Wohnbebauung) mit Musik und Textansagen während der Reitveranstaltungen. Da die Anlage nicht dauerhaft installiert ist, konnten Vergleichsmessungen vor Ort nicht erfolgen. Eine Nachfrage beim Veranstalter (Hippodata Reutlingen) über die Angabe von Lärmpegeln blieb auch mehrmalig ohne Erfolg, sodass keine quantifizierten Lärmwerte zur Verfügung stehen.

Eine Nachfrage bei verschiedenen Besuchern der Reitveranstaltung ergab, dass am Reitplatz eine normale Unterhaltung während der Veranstaltung möglich ist (Der Schallpegel einer normalen Unterhaltung beträgt zwischen 40 und 58 dB(A)). Bei der Annahme einer Flächenschallquelle mit $L_w = 58$ dB(A) ergibt sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung im Süden ein Beurteilungspegel von 52,7 – 53,3 dB(A). An der geplanten Wohnbebauung beträgt dieser Wert 51,7 dB(A). Der zulässige Richtwert für seltene Ereignisse (max. 18 Tagen im Jahr) beträgt tagsüber 65 dB(A) und während der Ruhezeiten tagsüber 60 dB(A). Diese Richtwerte werden eingehalten. Auch der max. zulässige Spitzenpegel wird anhand dieser Annahmen eingehalten.

Vergleichend wird aufgeführt, dass diese große Reitveranstaltung seit mehreren Jahren durchgeführt wird und bei der Stadtverwaltung und beim Reiterverein bisher keine Beschwerden der südlich angrenzenden Wohnbebauung (Hochhäuser im Abstand von 20 m zwischen Gebäude und Turnierplatz) bekannt sind.

7 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 28.11.2001 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 29.03.2003

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 25.04.2003. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.10.2003 bis einschließlich 05.11.2003. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.11.2003 als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens: Bekanntmachung hierzu am:	28.11.2001/15.05.2002 29.03.2003
frühzeitige Bürgerbeteiligung: Bekanntmachung hierzu am:	07.04.2003 – 25.04.2003 29.03.2003
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	31.03.2003 – 30.04.2003
Offenlage des Planentwurfs: Bekanntmachung hierzu am:	06.10.2003 – 05.11.2003 27.09.2003
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	02.10.2003
Beschluss über den Durchführungsvertrag: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	29.10.2003 26.11.2003

Wiesloch, den 18.06.2004

Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 10.03.2005

Oberbürgermeister

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:

Karlsruhe, den

Dienstsiegel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung der Erteilung
der Genehmigung am _____ in Kraft.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Alte Heerstraße“

Fertigung Nr. 1/4
21.06.2004

Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis

Wiesloch, Alte Heerstraße Naturrechtlicher Ausgleich

Lageplan Planung M. 1:1000

